

Une clause d'expertise ne pourrait-elle pas éviter aux parties le recours à l'expert judiciaire lors de l'état des lieux de sortie ?

Par Pierre Rousseaux, avocat Président SNP Charleroi

1. INTRODUCTION :

Notre Justice, pour les litiges bailleur - locataire, est souvent perçue comme onéreuse et lente, même si nos juridictions cantonales restent dans notre système judiciaire les plus efficaces et les plus rapides.

Il est vrai que ce type de litige, afin d'éviter l'aggravation du dommage, doit nécessairement être réglé dans de brefs délais.

Un locataire qui reste dans les lieux sans payer, tout en détériorant le bien, peut causer un préjudice souvent irrécouvrable, si les mesures d'exécution à son égard ne permettent pas la récupération des sommes dues.

Plus vite le litige est vidé, moins grand sera le préjudice à supporter par le bailleur.

Nous nous attarderons quelque peu sur les voies à suivre pour éviter le recours à une expertise judiciaire.

Lorsqu'en fin de contrat, les parties n'ont pu se mettre d'accord sur le montant des dégâts locatifs, le bailleur n'a d'autre voie que celle de solliciter la désignation d'un expert par le Juge de Paix.

Il s'agit là d'une voie pouvant immobiliser le bien pendant un temps appréciable.

En effet, une fois constatée l'impossibilité d'un accord sur l'importance des dégâts, il faut déposer une requête, attendre la date d'audience, attendre le prononcé d'un jugement désignant l'expert, mettre cette expertise en mouvement, attendre la convocation de l'expert judiciaire sur les lieux et enfin, encore attendre que l'expert, une fois les constatations faites, remette les clés au bailleur.

Alors, celui-ci pourra reprendre possession des lieux mais devra encore attendre un ou deux mois voire plus, pour être mis en possession des conclusions de l'expert qu'il aura dû préalablement défrayer en tant que partie demanderesse.

2. RECOURS A LA CLAUSE D'EXPERTISE :

Le S.N.P, fréquemment interpellé par ses membres, s'est ainsi posé la question suivante :

N'est-il pas envisageable de prévoir, **au moment** de la conclusion du contrat, une clause **acceptée** par les deux parties et tendant à éviter ce passage par la voie judiciaire pour une évaluation des dégâts et de tout dommage consécutif à l'occupation des lieux, évaluation **liant** les parties ?

Il ne s'agirait pas de prévoir une transaction avant la naissance d'un litige futur (ce que ne permet pas notre droit).

Il s'agirait de prévoir, de manière consensuelle, une possibilité de mettre en route une expertise à frais communs avec dépôt, dans des délais raisonnables, d'un rapport par le même expert que celui désigné pour l'état des lieux d'entrée.

Il s'agirait aussi d'inciter contractuellement le locataire à respecter les règles du jeu, en lui signalant qu'il importe, pour lui, de suivre l'expertise amiable à laquelle il a consenti au moment de la remise des clés, au vu de ce que les constatations et évaluations faites pourraient le lier.

C'est en fin de bail, lorsque la tension entre bailleur et preneur peut être vive, que le problème se pose : le locataire quitte parfois le bien et refuse de rencontrer le bailleur pour l'état des lieux de sortie en manière telle que ce dernier, afin de se ménager une preuve

quant à l'ampleur des dégâts locatifs, se voit parfois contraint, s'il veut faire reconnaître ses droits, de se lancer dans l'expertise judiciaire dont les lenteurs et le coût ont été relevés supra.

N'est-il dès lors pas plus simple, au moment de la conclusion du contrat, de prévoir « un système » plus souple et plus avantageux pour les deux parties ?

C'est le but de la clause d'expertise amiable que nous suggérons.

Certes, il convient de se poser la question suivante :

Si à l'issue de cette expertise non judiciaire, le bailleur se voit obligé de revenir devant le Tribunal pour obtenir un titre exécutoire consacrant sa créance de dégâts locatifs chiffrée par l'expert, le Juge de Paix considérera-t-il que les montants retenus par cet expert désigné de commun accord au moment de la conclusion du bail lie les parties ?

Il est vrai que le Juge de Paix pourrait s'écarter des montants retenus, celui-ci n'étant pas lié par les chiffres d'un expert.

Nous croyons toutefois pouvoir préciser que, si l'expertise s'est déroulée dans le cadre du respect des droits de chacun en veillant à ce que chaque partie puisse faire valoir ses observations et puisse argumenter en réponse aux préliminaires de l'expert désigné dans le contrat, le Juge de Paix pourra considérer que les évaluations telle qu'elles découleront du rapport produit a une force probante.

Rappelons qu'il ne s'agit pas d'une expertise unilatérale.

Ce qui nous apparaît déterminant, c'est d'insister sur le caractère contradictoire de l'expertise dans le cadre de la clause qui serait à insérer dans un contrat de bail.

3. Projet de clause d'arbitrage :

Nous vous proposons le texte suivant, lequel peut faire l'objet d'une annexe à votre contrat de bail.

«

Clause d'expertise pour l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie :

1. Désignation et mission de l'expert :

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés à l'établissement d'un état des lieux établi par expert.

Elles désignent de commun accord Monsieur (ou Madame) en qualité d'expert pour cette mission.

Le constat de l'état des lieux de sortie, sauf convention contraire conclue entre parties, sera établi par le même expert.

Lors de l'état des lieux de sortie, l'expert aura la mission de :

- a) décrire les dégâts locatifs, s'ils existent*
- b) chiffrer lesdits dégâts*
- c) évaluer la durée des réparations nécessaires de ces dégâts*
- d) en fonction du dernier loyer exigible, chiffrer le dommage pouvant résulter du délai requis pour la réparation des dégâts locatifs préalablement décrits.*

L'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie sont à frais communs.

Toutefois, si une des parties refuse d'acquitter la moitié dudit état, la partie la plus diligente entendant voir rédiger au plus tôt cet état des lieux, sera appelée à régler la totalité du

coût des prestations de l'expert à charge pour lui de réclamer ultérieurement à l'autre partie la part avancée.

2. Rôle des parties dans le cadre de ces états des lieux :

Les parties participent aux mesures d'expertise, soit personnellement, soit par un mandataire.

Elles peuvent se faire assister ou représenter par des conseils techniques ou juridiques.

Elles facilitent, par tous moyens, l'exécution de la mission de l'expert, notamment en lui communiquant les pièces nécessaires et en lui assurant l'accès aux lieux où doivent s'opérer les constatations et examens requis.

3. Quant à l'organisation de l'état des lieux de sortie :

L'expert se rendra sur les lieux loués, à la fin du contrat, soit le.....[préciser le jour] à [préciser l'heure], sauf prolongation des relations contractuelles ou congé renoncé légalement notifié avant terme.

Dans ces deux derniers cas, les parties s'en remettent à l'expert quant au jour et à l'heure de l'état des lieux de sortie, ledit expert étant invité à procéder sur réquisition de l'une ou de l'autre des parties contractantes.

Si la date du àh ne peut, pour des raisons de convenance à ce jour inconnues par les parties, agréer l'une ou l'autre de celles-ci, lesdites parties se voient autorisées à contacter directement l'expert quinze jours avant la fin des relations contractuelles à charge pour ledit expert de fixer, selon les meilleures convenances de chacun ou, si nécessaire, d'autorité, une autre date à laquelle chacune des parties veillera à être présente.

Pour éviter tout litige, cette seconde date sera communiquée officiellement par les soins de l'expert.

Si le bien, au jour et à l'heure retenus pour l'état des lieux de sortie, est libre d'occupation et si le preneur n'est pas présent ou représenté à l'état des lieux de sortie, les parties conviennent, dès à présent, d'autoriser l'expert à rentrer dans les lieux loués pour accomplir sa mission.

Toutefois, cette rentrée dans les lieux se fera aux seuls risques et périls du bailleur, à charge pour celui-ci de devoir justifier, si nécessaire devant le Juge de Paix, la nécessité de voir l'expert effectuer au plus tôt sa mission, sous peine de voir aggraver un dommage que devrait supporter, in fine, son cocontractant.

4. Respect du principe du contradictoire par l'expert désigné amiablement :

- L'expert veillera à avertir chacune des parties de sa visite des lieux loués pour toutes constatations utiles au moment de l'état des lieux de sortie, huit jours avant sa visite des lieux ;
- Cette notification ainsi que toutes les notifications subséquentes se feront au domicile élu dans le contrat de bail ou, en cas de communication d'un autre domicile par une des parties, à ce dernier domicile ;
- Toutes les notifications ou communications faites en exécution du présent accord peuvent s'effectuer valablement par lettre recommandée, télécopie ou par tout autre moyen de télécommunication permettant de fournir une preuve de l'envoi ;
- L'expert assurera la communication contradictoire de tout document.
 - En ce qui concerne les constatations et évaluations faites lors de l'état des lieux de sortie, l'expert, avant de rédiger des conclusions définitives, dressera des préliminaires qu'il enverra tant au bailleur qu'au preneur, au plus tard dans les quinze jours de sa visite des lieux, à charge pour les parties, de répondre aux

dits préliminaires dans le même délai de quinze jours, pour faire valoir leurs éventuelles observations :

- *L'expert transmettra alors, dans les quinze jours qui suivent, ses conclusions **liant** les parties tant sur les constatations faites que sur les montants fixés et ce, à l'égale de leurs dispositions contractuelles. »*

4. QUANT A LA PORTEE DE CETTE CLAUSE D'EXPERTISE :

L'insertion d'une telle clause n'empêche bien naturellement pas les parties qui restent en d'excellents termes jusqu'à la fin de leurs relations contractuelles, de convenir ensemble, , du montant des dégâts locatifs, sans suivre le processus tel que préconisé.

La voie suggérée a exclusivement pour but, en cas de détérioration des relations contractuelles à la fin du contrat, de pouvoir cliquer rapidement et à peu de frais les conséquences liées au non respect des obligations de remise en état du bien par le preneur, sans recours à l'expertise judiciaire.

Il s'agit donc davantage d'une clause à insérer **à titre préventif**.

La question qui ne manquera vraisemblablement pas d'être soulevée lorsque le bailleur, sur base de cette clause d'expertise, voudra faire consacrer par le Juge de Paix sa créance de dégâts locatifs, est la suivante :

1. Les droits de chacun ont-ils été sauvegardés ?
2. Si le bien, à l'expiration du contrat, est libre d'occupation, le bailleur, en cas d'absence du preneur, était-il en droit de solliciter de l'expert que ce dernier rentre dans le bien pour procéder aux constatations utiles ?

1. Quant au respect des droits de chacun :

Il nous apparaît que le principe d'exécution de bonne foi des conventions est respecté lorsque les parties sont mises sur le même pied et qu'il n'est pas attribué à l'une un avantage injustifié.

C'est pourquoi, ne fut-ce qu'au niveau de la fixation de la date de l'état des lieux de sortie, nous avons veillé à permettre à chacune des parties de modifier le jour et l'heure fixés pour autant que l'expert soit averti, étant entendu qu'alors, c'est à l'expert, à défaut de convenance des parties, à retenir une date.

Nous savons par expérience que ce problème matériel est souvent la source de difficultés. Par le biais des communications imposées préalables à la rédaction de l'état des lieux de sortie mais aussi par le biais de la transmission des documents par l'expert à chacune des parties avec possibilité de discussion ultérieure, les intérêts en présence se sont rencontrés.

Le Juge de Paix pourrait toujours, sans devoir recourir à l'expertise judiciaire, ordonner l'audition de l'expert choisi par les parties dans le cadre de l'instruction du dossier.

2. Quant au droit de rentrer dans les lieux loués à l'expiration du contrat :

Peut-on parler de violation de domicile si, alors que le contrat de bail a pris fin, le preneur n'a pas restitué les clés et contraint ainsi le bailleur à solliciter de l'expert une éventuelle entrée dans le lieux pour accomplir sa mission ?

C'est, à notre avis, le point le plus délicat.

Nous pensons toutefois pouvoir affirmer ce qui suit :

- a) contractuellement, le preneur a accepté de quitter les lieux à une date déterminée ;

- b) si le bien est libre d'occupation (il n'est pas question d'envisager une entrée dans les lieux s'il appert, à partir de signes extérieurs, qu'il y a encore quelqu'un qui habite dans le bien) au vu de ce que l'autorisation de rentrer dans les lieux a été donnée contractuellement au moment de la conclusion du contrat, il ne nous apparaît pas pouvoir être soutenu qu'il y a violation de domicile puisque'il y a eu accord donné.
- c) De plus, il y a lieu de rappeler l'obligation pesant sur tout créancier (dont le bailleur), obligation tendant à poser tous actes utiles pour voir minimiser son dommage.

Nous pensons dès lors qu'un tel choix posé par le bailleur ne peut qu'être bénéfique pour le preneur puisqu'il permettra une reprise plus rapide des lieux loués et, partant, la déduction d'indemnité moindre à sa charge.

Certes, il peut être malaisé, de l'extérieur d'une habitation, de juger si le bien est effectivement libre d'occupation.

Cette entrée dans les lieux se fera donc aux seuls risques et périls du bailleur, l'expert ne pouvant bien naturellement être associé à la prise de ce risque.

La photographie des lieux loués qui pourrait être jointe au rapport de l'expert pourrait servir de mode de preuve utile en cas de contestation ultérieure.

A ce jour, nous ne connaissons pas la réaction que pourraient avoir les Magistrats cantonaux face à une telle approche.

C'est avec intérêt que nous lirions leurs observations si certains de ceux-ci sont lecteurs de notre journal.

Pierre ROUSSEAU

Le 13 février 2001.